

**E X K L U S I V - Grundstück (Eigengrund) in begehrter  
Siedlungslage an der Alten Donau - RARE OPPORTUNITY  
Freehold Plot Old Danube Area**



**Objektnummer: 6178/751**

**Eine Immobilie von SAJOWITZ Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Karin Sajowitz**

SAJOWITZ Immobilien  
Missindorfstraße 3  
1140 Wien

T +43 (0) 664 511 99 17

H +43 (0) 664 511 99 17

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



## Objektbeschreibung

**R A R I T Ä T - SELTENE GELEGENHEIT - Wunderschönes ca. 498 m<sup>2</sup> großes Grundstück in exklusiver Lage in ruhiger Gartensiedlung**

Grundstücke dieser Art kommen selten auf den Markt und stellen eine absolute Besonderheit dar. Die attraktive Lage nur wenigen Schritte von der Alten Donau entfernt sowie eine hervorragende Anbindung bietet ein hohes Maß an Lebensqualität.

### LAGE

- ruhige, exklusive Siedlungslage
- wenige Gehminuten zur Alten Donau
- Private Zufahrt bis zum Grundstück
- Circa 5 Autominuten vom Westfield Donau Zentrum
- Circa 7 Autominuten zum Vienna International Center (VIC)

### GRUNDSTÜCKSDATEN

- Circa 498 m<sup>2</sup> Eckgrundstück
- Parkplatzmöglichkeit für zwei Autos geplant
- Brunnen am Grundstück vorhanden
- ganztägig Sonne

### PLANUNG

- Einreichplan vorhanden

- 2 Stellplätze am Grundstück

- AUTAKTES wohnen mitten in der Stadt (Solar, Kamine, Brunnen)

Es liegt bereits ein aktueller Einreichplan für einen top modernen, energieeffizienten Neubau mit einer maximal erzielbaren Wohnnutzfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> inkl. Kellerbereich vor und bietet bei Realisierung ein autaktes Leben mitten in der Stadt.

Die Liegenschaft verfügt über alle wichtigen Anschlüsse, ein Gasanschluss ist vorhanden ebenso ein Brunnen, der beispielsweise zur Gartenbewässerung genutzt werden kann. Aktuell befindet sich auf dem Grundstück noch das Fundament des alten Bestandsgebäudes sowie ein kleines Gartenhaus welches während der Bauphase verwendet werden kann. Die aktuelle Hausplanung beinhaltet eine top geplante Solaranlage sowie vier Kamine um das Haus vollkommen unabhängig versorgen zu können.

Genießen Sie ein Leben in einer der attraktivsten Wasserlagen Wiens und nutzen Sie das Potenzial sich ein individuelles Zuhause in unmittelbarer Nähe zur Natur mitten in der Stadt zu gestalten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass Anfragen ausschließlich mit vollständigen Angaben beantwortet werden.

Kaufpreis ist Verhandlungsbasis

Bei Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen unter der Mobil-Nr.: 0664/511 99 17 gerne auch am Wochenende persönlich zur Verfügung.

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen, welche vom Eigentümer (oder Dritten) zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben kann daher keine Gewähr oder Haftung übernommen werden. Irrtum und

Zwischenverkauf (bzw. Zwischenvermietung) bleiben ausdrücklich vorbehalten

**RARE OPPORTUNITY** – Exceptional beautiful 498 m<sup>2</sup> Freehold Plot in an Exclusive and Tranquil Garden Setting, Old Danube Area

Plots of this calibre rarely become available and represent a truly unique opportunity.

Nestled in a quite and prestigious residential area, just a short from the Old Danube, this property combines an outstanding location with excellent infrastructure and connectivity, offering an exceptional quality of life.

#### **LOCATION**

- Quiet and exclusive residential neighbourhood
- only a few minutes' walk to the Old Danube
- Private access road leading directly to the plot
- Approx. 5 minutes by car to Westfield Donau Zentrum
- Approx. 7 minutes by car to the Vienna International Center (VIC)

#### **PLOT DETAILS**

- Approx. 498 m<sup>2</sup> corner plot with only two immediate neighbours
- Planned parking spaces for 2 vehicles
- Existing well on the property
- Optimal sun exposure throughout the day

## **HOUSE PLANNING**

- Submission plans (Einreichplan) available
- 2 parking spaces on the plot
- Self-sufficient living in the heart of the city

A current planning application has been submitted for a state-of-the art, energy-efficient new build with a maximum achievable living area of approximately 180 m<sup>2</sup>, including the basement. Once realised, the project offers the rare opportunity for self-sufficient living right in the heart of the city.

The property is fully serviced with all essential utility connections; a gas connection is already in place. In addition, a private well is on the plot and may be used for example for garden irrigation. At present the site contains only the foundations of the former building and a small garden shed, which can conveniently serve during the construction phase.

The existing house plans, already approved by the local authorities, incorporate a modern solar energy system as well as four fireplaces, enabling the property to be heated entirely independently.

Enjoy life in one of Vienna's most desirable residential locations and take advantage of this exceptional opportunity to create a home surrounded by nature while remaining in the very heart of the city.

If you have any questions please do not hesitate to contact me directly phone: +43 664 511 99 17 or email: [info@sajowitz-immobilien.at](mailto:info@sajowitz-immobilien.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap